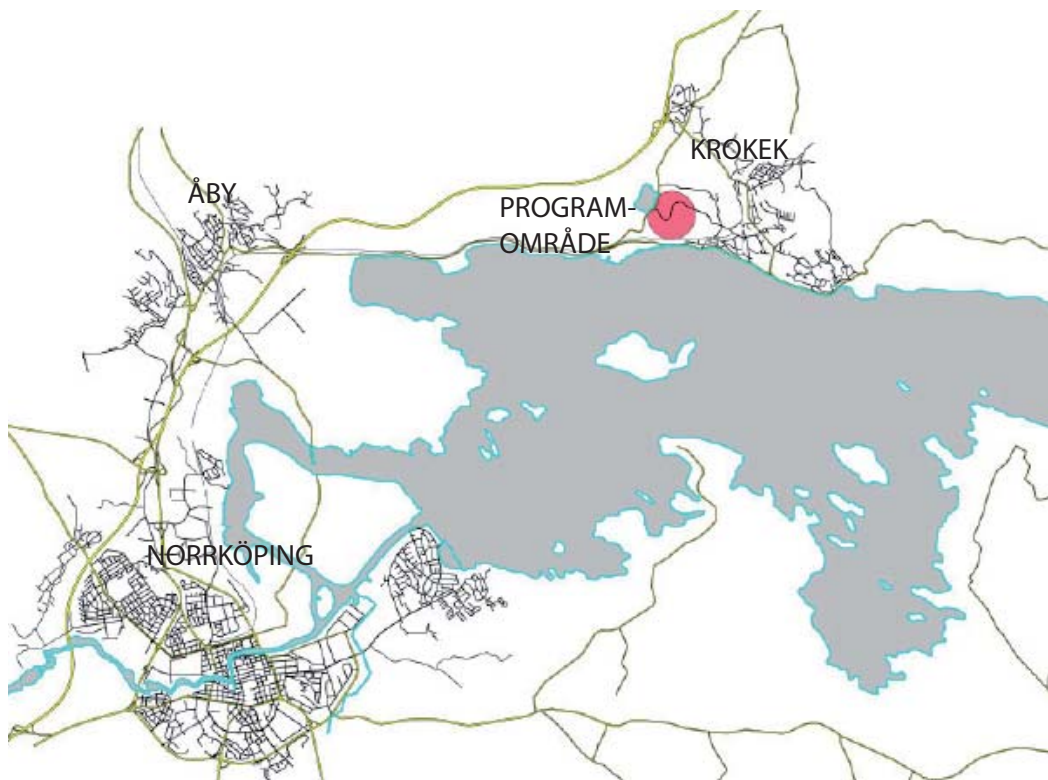


PROGRAM TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR Fastigheten Kolmården 1:6 I KOLMÅRDEN I NORRKÖPINGS KOMMUN

GODKÄNNANDEHANDLING
Godkänd i SPN: 2010-12-07, § 279

Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering den 07 juli 2010



Bakgrund och syfte

Syftet med planen är att pröva möjligheten för nybyggnation av bostäder i Krokek. Bostäder i varierade storlekar föreslås placerade på lämpliga platser inom fastigheten för att bäst ta vara på områdets kvaliteter.

Programområdet omfattar hela fastigheten Kolmården 1:6 och är ca 50 ha. Det är beläget ca 3 mil från Norrköping och 1 km väster om Krokeks station. Det är ca 500 meter till samlad bebyggelse mot Krokek, järnvägen skiljer området från befintlig bebyggelse i söder. Programområdet ägs av Fastighets AB Torsviken.

Inom programområdet finns en sanatoriebyggnad (lungsjukhus) som byggdes 1918. I slutet av 1900-talet har det funnits vårdcentral och äldreboende samt även apotek i sanatoriebyggnaden. Sedan 2004 är det en öppen anstalt i byggnaden. Inom området finns även andra verksamheter såsom till exempel behandlingshem för spelmissbrukare.

I Framtid Norrköping; Översiktsplan 2002 Utvecklingsplan för staden anges områden som ligger på framtida pendlingsavstånd som intressanta för stadens utveckling. I Gemensam översiktsplan för Norrköping och Linköping beskrivs Krokek som en av de prioriterade utvecklingsorterna med allsidig service och god kollektivtrafikförsörjning. Delar av programområdet ingår även som medelprioriterat område i det förtätningsprogram som gjordes för Krokek 2008.



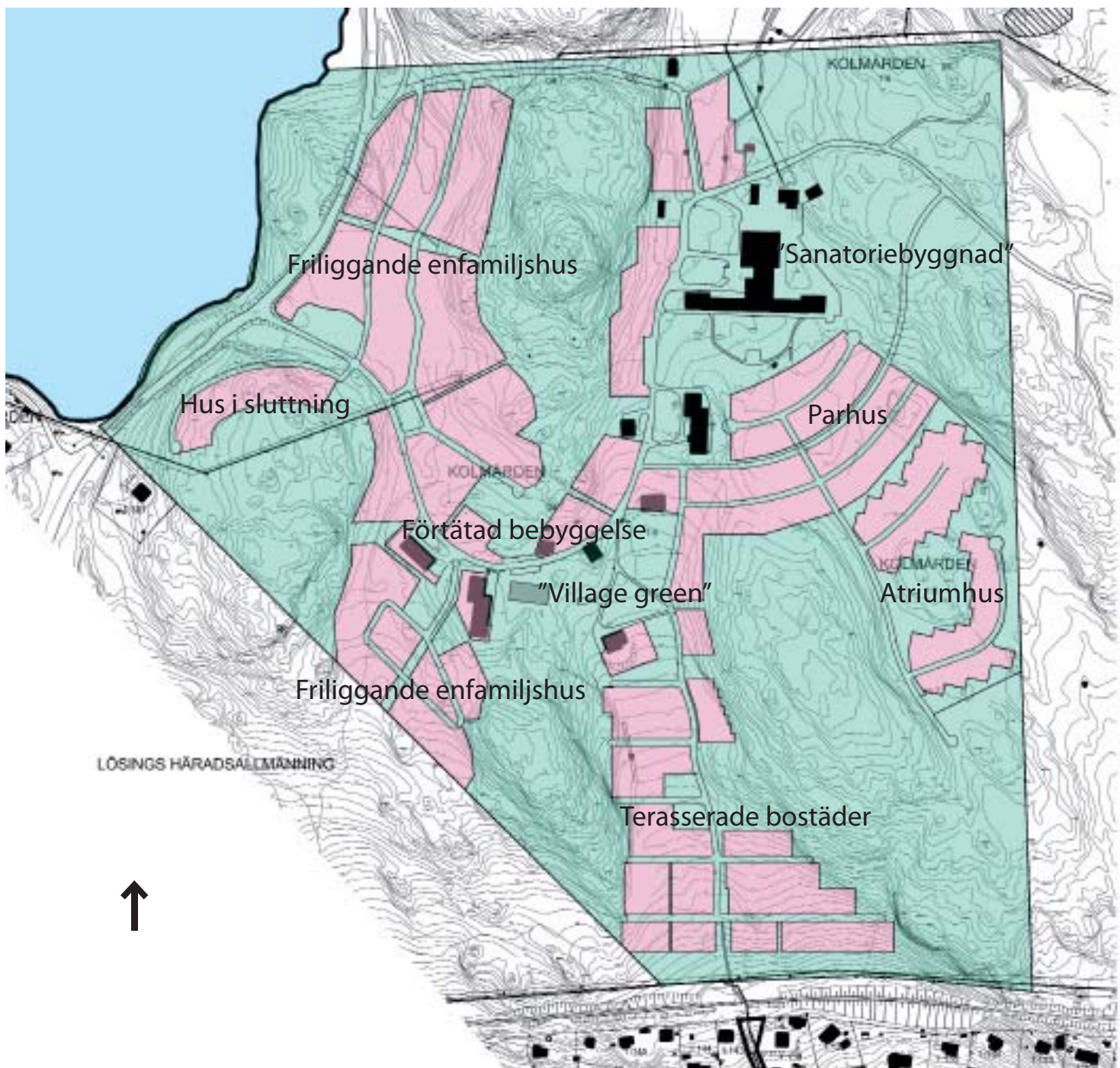
NORRKÖPING
STADSBYGGNADSKONTORET

Förslag

Stor hänsyn tas till topografi och vegetation. Bebyggelse och vägar anpassas till terräng. Djupa tomter ger ett tydligt gaturum och en tät bebyggelse, en spännande kontrast mellan det byggda och naturen. Tomterna hålls relativt små för att värna om omgivande tallskogarna som utgör naturliga rekreationsområden för de boende och den tillfälliga besökaren. Bebyggelsen består främst av enfamiljshus men längs med huvudstråket genom området föreslås en förtätad bebyggelse med inslag av flerfamiljsbostäder. Huvudgatan ska fungera som ett samlat element och binda ihop de olika bostadsområdena. Varje bostadsområde ges en unik karaktär anpassad till platsens förutsättningar. En samlingspunkt i form av en stor öppen grönyta anläggs mitt i området och fungerar som ett slags "Village green". Förslaget medger ca 300 nya bostäder.

Tillgänglighet till naturen

Tomterna placeras så att det alltid finns goda möjligheter att ta sig mellan de olika grönområdena och höjderna genom de bebyggda områdena för såväl den tillfälliga besökaren som boende i området. För gående ska det inte finnas några återvändsgränder. Området ska präglas av närhet till naturen och det omkringliggande vattnen.



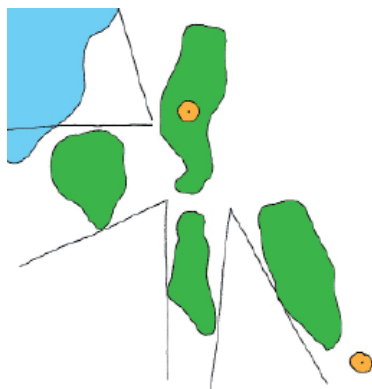
Mångfald

Området föreslås präglas av mångfald i form av olika sorters boende; fristående hus, radhus, townhouses, atriumhus, kedjehus och flerbostadshus. Viktigt för det fortsatta planarbetet är ett gestaltungsprogram, detta bör tillåta stora olikheter men ändå ge området en sammanhållen och enhetlig karaktär. De befintliga byggnaderna är viktiga för att ge området en förankring bakåt i tiden.

Utblickar

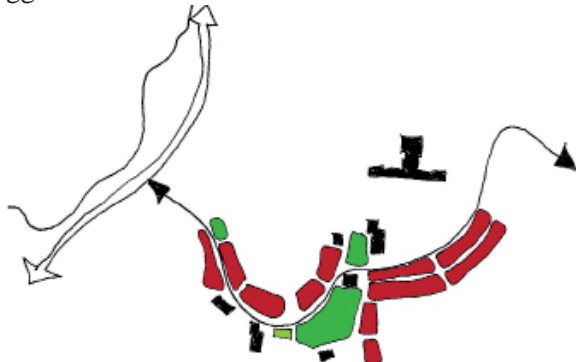
Närheten till både Bråviken och Torssjön är något som ska genomsyra utformningen av bebyggelse och vägar. Från så många bostäder som möjligt ska det vara möjligt att se vatten. Byggnader ska placeras så att utblickar är möjliga från vissa centrala publika platser.

På den centrala höjden mitt i området anordnas en utsiktsplats och på berget i områdets sydvästra hörn förbättras tillgängligheten till den befintliga.



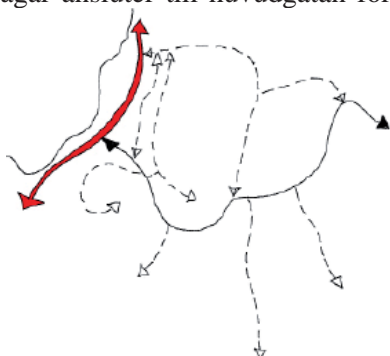
Offentliga rum

Längs med huvudgatan ligger en tätare bebyggelse i två till tre våningar som tydligt definierar gatan och skapar ett urbant gaturum. Huvudgatan blir områdets viktigaste offentliga rum. Ett antal mindre offentliga rum kantar gatan i form av ordnade grönytor, ett "village green", en befintlig tennisbana och byggnader med möjlighet att inhysa verksamheter i gatuplan. Vid behov av förskola förläggs den i omedelbar närhet till stråket.



Trafik

Ryggraden i hela området är huvudgatan som börjar vid Gamla Nyköpingsvägen och ansluter till Krokeksvägen i öster. Samtliga övriga vägar ansluter till huvudgatan för att koncentrera tillfartstrafiken till denna. Gatan utformas så att farten begränsas och miljön upplevs trygg och säker. Transporter till och från verksamheter i området dirigeras om till den nya norra infarten i området.



Nuläge

Bebyggelse

Det finns idag bebyggelse inom området. Bland annat den stora byggnaden från början av 1900-talet där det tidigare var Ijungsjukhus. Idag finns här en öppen anstalt.

Det finns idag ca 25 lägenheter i området fördelade i de olika husen inom området. Husens skick är varierande, framtida användningsområde ses över i arbetet med detaljplanen.

Trafik

Området ligger i anslutning till länsväg 899 där Trafikverket är väghållare. Områdets topografi är varierande varför en förprojektering måste genomföras under detaljplanearbetet. En trafikutredning måste genomföras under detaljplanearbetet. Trafikutredningen behöver utreda: nulägesbeskrivning, en beskrivning av konsekvenser av föreslaget trafiknät, trafikallsträng, behov av gång- och cykelvägar, kollektivtrafik, tillgänglighet och trafiksäkerhet inklusive förslag på åtgärder.

Söder om området finns en gångpassage över järnvägen ner mot Bråviken. Passagen måste ses över ur säkerhets synpunkt. I och med exploatering i området så kommer användningen av gångpassagen säkerligen ökas. Detta måste utredas vidare i detaljplanearbetet. Bullerfrågan måste utredas vidare.

Natur

Det finns höga naturvärden inom programområdet. En naturinventering har utförts av Hamra konsult (daterad juni 2010). Denna pekar ut 9 områden med naturvärdeklass A (mycket höga naturvärden), B (höga naturvärden) och H (trivial natur men med hydrologi viktigt för karaktären).



Programförslaget är utformat utefter de områden som pekats ut som viktiga i naturinventeringen. Ibland har naturvärden fått träda tillbaka då andra viktiga funktioner setts som betydelsefulla för området. Område 3 och 8 har naturvärdeklass A. Här finns hållmark med hög andel gammal tallskog och förekomst av död ved. Område 3, 5 och 8 är utpekade i kommunens naturvårdsprogram samt även som nyckelbiotoper enligt skogsstyrelsens definition.

Inga kända fornlämningar finns inom området. Arkeologi – etapp 1 undersökning är beställd. Vid fastighetsgräns i väster finns "Rövärgrottan", upptagen i RAÄs register som fornlämning. Denna är välbesökt och möjlighet att ta sig till denna genom området kommer även fortsättningsvis att finnas.

Strandskyddet utmed Torssjön är 100 meter. Viss bebyggelse hamnar inom denna gräns, dispens för strandskydd måste sökas i senare skede.

Teknisk försörjning

Vatten och avloppsfrågan måste utredas ytterligare. Torssjön har tidigare fungerat som vattentäkt till sanatoriet. En luftburen ledning går genom området.

Dagvatten skall omhändertas lokalt. Naturinventeringen pekar ut två våtmarksområden inom området. Dessa kan med fördel användas. Dagvattenhantering ses över vidare i arbetet med detaljplan.

Geoteknik

Geoteknisk utredning kommer att utföras i arbetet med detaljplan. Det förväntas inte några svåra grundläggningsförhållanden det är dock viktigt att bebyggelsen anpassas till terrängen så att den kuperade karaktären bibehålls.

Service

I Krokek finns väl fungerande service såsom matvarubutiker, vårdcentral, apotek. Det finns även pendeltågsstation i Krokek. Här finns flera förskolor samt skola upp till årskurs 9.

Risker

Järnvägen mot Nyköping finns söder om området. Problem med buller och farligt gods ses över i fortsatt planering.

Den öppna kriminalvårdsanstalten bedöms inte innebära några risker för utbyggnad av bostäder.

Hållbarhet

För att stödja en hållbar utveckling är det bland annat viktigt att boende och arbetande inom området har god tillgång till kollektiva trafikmedel. Det är även viktigt att området får en tillräckligt stor fast befolkning för att understödja nödvändig service och att det finns utrymme att utveckla service. Gatorna föreslås utformas så att boende väljer att promenera eller cykla. Ett utbyggt och fungerande pendeltågssystem kan minska bilberoendet i perifera områden.

Fastigheter och gator utformas så att det finns möjlighet att utnyttja passiv solenergi. Torsjöns vatten kan användas som energikälla för värme och kyla i byggnaderna.

Behovsbedömning av MKB

Detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande påverkan på miljön varför en miljökonsekvensbeskrivning inte kommer upprättas. Bedömningen uppdateras under detaljplanprocessen.

Miljöaspekter som skulle kunna påverka är främst påverkan från järnvägen.

Planprocessen

Planprocessen får sin start när en intressent kommer med en begäran om att få göra eller ändra en detaljplan. Kommunen kan också ta initiativet själv att göra en ny detaljplan. Om planområdet är stort eller inte har stöd i översiktsplanen görs först ett program som ger riktlinjer för detaljplanearbetet.

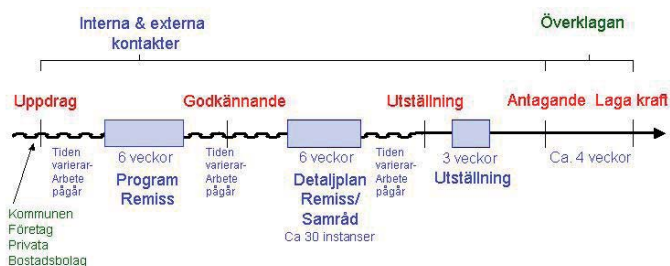
När programmet har godkänts av stadsplaneringsnämnden börjar arbetet med ett förslag för detaljplanen. Vid upprättande av planer ska kommunen samråda med olika intressenter för att ge berörda möjligheter att medverka i planprocessen och få synpunkter på förslaget. Detaljplanen skickas ut på remiss där privatpersoner och organisationer får yttra sig. Det är de skriftliga synpunkterna som kan ligga till grund för ett överklagande.

Resultatet redovisas i en samrådsredogörelse där kommunen motiverar sitt ställningstagande till dessa. Förslaget justeras efter de synpunkter som lämnas under samrådstiden och ställs sedan ut för granskning av allmänheten. Efter det kan planen antas av stadsplaneringsnämnden.

Tidplan

- Programsamråd: juli-augusti 2010
- Godkännande av program: oktober 2010
- Samråd: 4:e kvartalet 2010
- Utställning: 2:a kvartalet 2011
- Antagande: 2:a kvartalet 2011

DETALJPLANEPROCESSEN



NORRKÖPING
STADSBYGGNADSKONTORET

Stadsplanerare Ida Hansson

Telefon: 011-15 12 99

E-post: fysiskplanering@norrkoping.se

Hemsida: www.norrkoping.se/bo-miljo/bygga/planeritningar/